

プラスワン通信

《親族間での不動産売買価額の『著しく低い価額』とは！？》

親から子へ、祖父母から孫へ不動産を譲渡する場合は、無償または出来るだけ低い価格で譲り渡したいと思うのが普通です。しかし、この場合『相続税法第7条』では・・・

- ・無償であれば『贈与税』がかかる
- ・有償の場合は売買価額が時価より『著しく低い』場合は時価と売買価額の差益分が贈与とみなされ『贈与税』が課税されます。

ここでいう『時価』とは・・・

平成元年3月31日まで国税当局は財産基本通達の相続税路線価より評価された相続税評価額を基準とし、この価格より低い価格で取引した場合は贈与とみなされ贈与税が課せられていました。

例えば、親が時価5,000万円の土地を購入し、子供に相続税路線価並みの評価額（相続税評価額＝時価の80％）4,000万円で売却した。
相続税評価額4,000万円が時価5,000万円より低いことを利用して1,000万円の利益を得ることが出来た。
メリット・・・『子供には贈与税がかからない。親も譲渡所得税を払わなくてもよい。』

このようなケースが多くなってしまったので、現在は単純に相続税評価額ではなく、不動産市場で売買が成立する正常価格（時価）としています。

※単に「この価格が時価です。」といってもダメです!!

過去の判例、採決例から見た『時価』とは・・・

『著しく低い価額』の判定を行う場合・・・

「財産の種類、譲受けの事情、譲受けの対価、その市場価格等を総合勘案して社会通念に照らして判断すべきである。」とあり、具体的な内容が示されていません。

単に「売買価額が相続税路線価を超えていれば著しく低い価額に該当しない。」ということでもありません。

①早期に売却しなければならないやむを得ない事情がある。

②価額決定経緯に合理性がある。etc

不動産を家族に売却する場合は、専門家とよく相談しておこなった方が良いでしょう。（本多）

株式会社プラスワン
〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com